

Vergaderjaar 2016–2017

25 268

Zelfstandige bestuursorganen

27 926

Huurbeleid

Nr. 141

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 december 2016

In artikel 39 van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen is bepaald dat de voor een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) verantwoordelijke Minister elke vijf jaar een verslag aan beide kamers der Staten-Generaal zendt ten behoeve van de beoordeling van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het functioneren van het ZBO. Hiervoor heeft dit najaar een onafhankelijk en deskundig onderzoeksteam het zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) Huurcommissie geëvalueerd op doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren. Het onderzoeksteam was afkomstig van de Uitvoeringsorganisatie Bedrijfsvoering Rijk, een zelfstandig onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het evaluatierapport is onlangs aangeboden aan de eigenaar van de ZBO Huurcommissie, te weten de directeur-generaal Wonen en Bouwen. Het rapport van deze evaluatie gaat als bijlage bij deze brief¹.

De Huurcommissie functioneert op veel onderdelen goed

Tot mijn genoegen functioneert de Huurcommissie op veel onderdelen goed. Zo wordt geconcludeerd dat de Huurcommissie een goede reputatie geniet onder huurders en verhuurders. De Huurcommissie is daarnaast deskundig en wordt gezien als gezaghebbend. Kennis wordt intern gedeeld en er wordt naar gestreefd uniform en consistent te zijn bij de beslechting van geschillen. Het opstellen van beleidsboeken waarin regelgeving praktisch wordt vertaald voor de praktijk van geschilbeslechting is een mooi voorbeeld van hoe de Huurcommissie daar actief mee bezig is. De Huurcommissie is goed in staat de onafhankelijkheid ten opzichte van de politiek, overheid en de branche te borgen. Ik concludeer dat de formele borging van de onafhankelijkheid doordat de Huurcommissie een ZBO-status heeft goed werkt. Huurders en verhuurders beschouwen de Huurcommissie als laagdrempelig. In de keuzes en afwegingen die de Huurcommissie maakt, is behoud van laagdrempeligheid altijd van bepalende betekenis. De Huurcommissie doet aan

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

voorlichting en informatiedeling op de website, en is in dat opzicht zeer transparant. Met betrekking tot responsiviteit wordt in het evaluatierapport opgemerkt dat de Huurcommissie zich langzaam aan het omvormen is naar een organisatie die zich meer richt op de externe omgeving en op informatieproducten.

Ik ben positief over deze constatering, en herken de veranderende koers. De traditionele werkwijze van de Huurcommissie die zich richt op het doorlopen van het traject van geschillenbeslechting en eindigt met een uitspraak heeft goed gewerkt, maar is ook aan verandering toe. Ik deel de aanbeveling dat de Huurcommissie de ruimte moet hebben om te kunnen bezien waar huurders en verhuurders behoefte aan hebben en om daarop in te spelen. Het kan zijn dat betrokkenen behoefte hebben aan geschillenbeslechting, maar het kan ook zijn dat bemiddeling of zelfs alleen voorlichting meer gewenst en op zijn plaats is. Als de Huurcommissie vanuit hun eigen expertise en zelfstandigheid verschillende opties kan bieden, komen de wensen van huurders en verhuurders meer centraal te staan, en wordt voorkomen dat nodeloos kosten worden gemaakt en tijd wordt geïnvesteerd.

Reactie op de aanbevelingen

Om deze nieuwe weg succesvol in te slaan, concludeert het onderzoeksteam dat op een aantal onderwerpen verandering nodig is. Er worden hiertoe een aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen en mijn reactie daarop komen hieronder aan de orde:

Om de ingezette koers door te kunnen zetten dient daarvoor ruimte te worden geboden in wetgeving.

Aan deze aanbeveling draag ik bij met het door mij aangekondigde wetsvoorstel over onder meer de werkwijze van de Huurcommissie (zie ook mijn brief aan de Tweede Kamer van 6 juli jl. over de Huurcommissie, Kamerstuk 32 847, nr. 258). Het wettelijk mogelijk maken van bemiddeling als regulier onderdeel van de werkwijze van de Huurcommissie is namelijk één van de pijlers van het wetsvoorstel. Ook wordt in het wetsvoorstel de mogelijkheid geboden om na het onderzoeksrapport de procedure te beëindigen.

Het op orde krijgen en hebben van een solide financiële basis is essentieel voor de continuïteit van de Huurcommissie en de opmaat voor het zetten van een volgende stap.

Ik onderschrijf deze aanbeveling. Om hiervoor te zorgen heeft de Huurcommissie aangegeven in het komende jaar met een nieuwe inrichting van het financieel beheer te komen, dat beter past bij een meer gevarieerde dienstverlening. De Huurcommissie wordt dan ook beter in staat gesteld om bij nieuwe regelgeving de financiële gevolgen voor de Huurcommissie te ramen. Het geven van deze financiële onderbouwing zou wat mij betreft regulier onderdeel uit moeten maken van de uitvoeringstoetsen van de Huurcommissie. Om de uitvoeringstoetsen meer gewicht en kwaliteit te geven, wil ik de aanbeveling om deze een formeel karakter te geven ook overnemen.

De Huurcommissie kan werken aan de relaties met beleid en de branche.

Geconcludeerd wordt dat aan het formele Bestuurlijk Overleg tussen eigenaar, opdrachtgever en Huurcommissie meer inhoud kan worden gegeven. Ook kan de Raad van Advies, waarin de koepels zijn vertegenwoordigd, zijn rol actiever en inhoudelijker invullen. Het onderzoeksteam

geeft aan dat de Huurcommissie bij het maken van goede afspraken met het departement en de branche «de Z van ZBO zelfstandiger kan invullen». Ik laat daarom het initiatief om aan deze aanbeveling invulling te geven aan de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft aangegeven een zelfstandige en onafhankelijke positie te ervaren richting de partijen in de branche en het departement. In de relatie met de branche en het departement wil de Huurcommissie vooral werken aan de verzakelijking hiervan, zonder de waardevolle wisselwerking tussen de dagelijkse praktijk van de Huurcommissie, verhuurders en huurders en beleid en regelgeving te verliezen.

Doorzetting van de koerswijziging van de Huurcommissie is een veranderopgave. Vergroot daarom de flexibiliteit en het aanpassingsvermogen.

Zoals gezegd ondersteun ik de voorgenomen koerswijziging bij de Huurcommissie waarmee gestart wordt met bemiddelen, kennisdeling en voorlichting. De voorstellen in het aangekondigde wetsvoorstel zijn hiermee in lijn. Met een pilot over bemiddeling en het voornemen om te komen tot een nieuw financieel beheer worden de eerste stappen al gezet. Knelpunten rondom ICT en huisvesting zijn inmiddels aangepakt. Als gedurende het verandertraject knelpunten ontstaan die veroorzaakt worden door Rijksbrede kaders, dan wil ik op dat moment bezien wat mogelijk is om deze knelpunten weg te nemen. Ik wil de Huurcommissie aansporen hetzelfde te doen als het knelpunten betreft die de Huurcommissie aangaan.

Wohv-geschillen: monitor de kostenontwikkeling en analyseer de kritieke succesfactoren.

Sinds 1 januari 2012 beslecht de Huurcommissie ook geschillen tussen huurders en verhuurder die voortkomen uit de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Het onderzoeksteam concludeert dat deze geschillen niet doeltreffend en doelmatig worden beslecht. Oorzaken hiervan zijn de moeilijke ontwikkeling van expertise bij de Huurcommissie als gevolg van de kleine aantallen geschillen, de diversiteit in de aard van de geschillen en het atypische karakter van de geschillen omdat deze tussen huurdersorganisaties en verhuurders voorkomen. De andere geschillen bij de Huurcommissie zijn altijd tussen huurders en verhuurders. Een positief punt is dat de Huurcommissie de uitspraken publiceert op de website en op deze manier kennis deelt. De aanbeveling luidt om de kosten per Wohv-geschil nauwlettend te volgen, en te analyseren wat de succesfactoren zijn voor de Wohv-geschillen. Ik ben voornemens deze aanbeveling in samenspraak met de Huurcommissie op te volgen.

Vervolgstappen

De Huurcommissie heeft op veel onderdelen goed gefunctioneerd, maar om te kunnen blijven aansluiten bij de behoeften van huurders en verhuurders, zijn ook veranderingen nodig. De aanbevelingen uit het evaluatierapport zien voor een deel op de interne bedrijfsvoering en het beleid van de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft aangegeven hier het komende jaar actief mee aan de slag te willen gaan. De aanbeveling om bemiddeling in de wet mogelijk te maken, zal ik betrekken bij het aangekondigde wetsvoorstel. Het wetsvoorstel gaat daarnaast over de financiering van de Huurcommissie, een taakuitbreiding en governance. Het wetsvoorstel is naar verwachting in januari 2017 gereed voor verzending naar de Kamer. Ik zal dan gelijktijdig aangeven hoe ik invulling geef aan de moties die samenhangen met het wetsvoorstel. Dat betekent dat ik op de motie de Vries waarin wordt verzocht de Kamer te informeren

welke maatregelen de regering mogelijk acht om op basis van uitspraken van de Huurcommissie, huurprijzen terug te dringen die hoger zijn dan ze mogen zijn op basis van het woningwaarderingstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 245), niet einde van dit jaar, maar begin volgend jaar zal reageren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok